



Checkliste: Wie erhalte ich einen Energieausweis für meine Immobilie?

Lieber Immobilieneigentümer,

Sie haben sich dazu entschieden, Ihre Immobilie privat zu veräußern? Kein Problem! Gerne unterstützen wir Sie dabei! Aus unserer langjährigen Erfahrung und mittlerweile über 1.000 Immobilienvermittlungen erhalten Sie mit dieser Checkliste eine Übersicht über die notwendigen Schritte und Unterlagen, die Sie für die Beantragung eines Energieausweises benötigen.

Bitte beachten Sie: Für den Verkauf von Immobilien und Neu-Vermietungen ist ein Energieausweis Pflicht. Basis dafür ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst hat.

Können Sie keinen aktuellen Energieausweis vorlegen, droht Ihnen ein Bußgeld in Höhe von bis zu 10.000 Euro.

Nur bei wenigen Ausnahmen kann auf einen Energieausweis verzichtet werden.

Spätestens bei der Besichtigung muss der Energieausweis vorliegen. Sollte keine Besichtigung vereinbart werden, muss der Energieausweis unverzüglich vorgelegt werden – spätestens dann, wenn die Miet- oder Kaufinteressenten dies fordern.

○ Schritte zur Erlangung eines Energieausweises:

Energieberater oder zertifizierten Aussteller kontaktieren

- Finden Sie einen zugelassenen Energieberater oder eine Fachperson, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist. Dies können Architekten, Ingenieure oder spezialisierte Energieberater sein.

Vor-Ort-Termin vereinbaren

- Vereinbaren Sie mit dem Energieberater oder zertifizierten Aussteller einen Termin für die Besichtigung der Immobilie und die Datenerfassung.

Bitte beachten Sie: Ein Vor-Ort-Termin ist nicht zwingend erforderlich. Es ist ausreichend, wenn Sie Daten und aussagekräftige Fotos von der Immobilie bereitstellen, welche zur Ausstellung des Energieausweises erforderlich sind.

Wichtig können die Form und Qualität der Datenerhebung aber dann werden, wenn die Käufer nach dem Erwerb der Immobilie die Richtigkeit des Energieausweises in Frage stellen. Eine aufwändigere Datenerhebung durch eine Vor-Ort-Besichtigung kann Sie besser vor Zweifeln der Käufer & möglichen Schadenersatzanforderungen schützen.

Datenaufnahme und -analyse

- Der Energieberater oder zertifizierte Aussteller wird die erforderlichen Daten erfassen. Bei einem Verbrauchsausweis basieren diese Daten auf den Heizkostenabrechnungen, bei einem Bedarfsausweis auf den baulichen und technischen Daten des Gebäudes.

Erstellung des Energieausweises

- Nach der Datenerfassung erstellt der Energieberater den Energieausweis.

○ Benötigte Unterlagen:

Die genauen Unterlagen können je nach Art des Energieausweises und der Immobilie variieren. Grundsätzlich benötigen Sie jedoch folgende Dokumente:

- Grundrisse, Baupläne und Schnitte des Gebäudes:** Diese Pläne geben dem Energieberater Auskunft über die Bauweise und Grundstruktur des Gebäudes.
- Bei Verbrauchsausweis:** Heizkostenabrechnungen der letzten 3 Jahre: Diese Unterlagen sind notwendig, um den tatsächlichen Energieverbrauch zu ermitteln.
- Daten zur Heizungsanlage und anderen technischen Einrichtungen:** Informationen über die Art der Heizung, Baujahr, Wartungsprotokolle und technische Datenblätter.
- Baubeschreibung:** Detaillierte Beschreibung der verwendeten Baumaterialien und Bauweise, insbesondere bei Neubauten oder umfassenden Renovierungen.
- Sanierungsnachweise und Modernisierungsprotokolle:** Dokumente über durchgeführte energetische Sanierungen, wie z. B. Dämmung, Fenstererneuerungen, Heizungstausch.
- Wohnflächenberechnung:** Angaben zur gesamten Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes.

○ Arten von Energieausweisen:

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen:

1) Verbrauchsausweis:

- Er basiert auf dem tatsächlichen Energieverbrauch der letzten 3 Jahre. Dabei darf das Ende dieses Abrechnungszeitraums höchstens 18 Monate zurückliegen.
- Ausschlusskriterien können z. B. sein, wenn dezentral über Gasetagenheizungen geheizt wird oder die Immobilie vor Kurzem umfassend saniert wurde.
- Er ist in der Regel kostengünstiger und schneller zu erstellen, dafür jedoch weniger aussagekräftiger.

2) Bedarfsausweis:

- Er basiert auf dem berechneten Energiebedarf des Gebäudes unter Berücksichtigung der baulichen Eigenschaften und technischen Ausstattung.
- Er ist detaillierter und genauer, aber auch teurer und aufwendiger in der Erstellung.
- Der Bedarfsausweis ist verpflichtend bei:
 - Bestandsimmobilien mit 1 bis 4 Wohneinheiten, einem Bauantrag vor dem 01.11.1977 und wenn die Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung nicht erfüllt sind
 - Neubauten
 - Nichtwohngebäude, wie z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Gewerbe- oder Einkaufszentren und ähnliche Gebäude

○ Kosten:

Die Kosten für einen Energieausweis variieren je nach Art des Ausweises und der Größe des Gebäudes.

Ein Verbrauchsausweis kann zwischen 50,00 € und 150,00 € kosten, während ein Bedarfsausweis zwischen 300,00 € und 700,00 € liegen kann.

○ Gültigkeit:

Ein Energieausweis ist in der Regel 10 Jahre gültig, sofern keine wesentlichen Änderungen am Gebäude vorgenommen werden, die den Energiebedarf beeinflussen.



○ Ausnahmen:

Von der Ausweispflicht befreit sind Baudenkmäler sowie kleine Gebäude mit einer Nutzfläche von bis zu 50 Quadratmetern. Weitere Spezialfälle, für die Sie keinen Ausweis benötigen, werden im Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschrieben.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg beim Verkauf Ihrer Immobilie. Bei eventuellen Fragen zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Buchen Sie ein kostenfreies Beratungsgespräch bei einem unserer Experten unter diesem Link oder rufen Sie uns direkt an unter 0391/ 63 60 45 71.

<https://calendly.com/sorglosmakler/30-min-beratungsgesprach?month=2024-06>

Ihre Sorglosmakler